

[1] 理事長挨拶

臨時理事会にご出席ありがとうございます。本日の議題は通常総会の議案書(案)の審議ですが、4月度定例理事会まで待てない事案について、2件の報告及び審議もお願いします。

[2] アルミサッシ更新工事の業者決定について

アルミサッシ更新工事の業者決定の経緯について報告がありました。

- 候補施工業者5社の内、4社(1社は見積もり辞退)から見積書の提出がありました。
- 4社の見積書比較選考の結果、上位2社を選定し、理事4名で工事内容についてプレゼンテーションを受けました。
- 最終的に1社を内定しました。(3月28日)

〈〈内定理由〉〉

- プレゼンテーション内容は、2社ほぼ同等でしたので、見積価格で最低価格(税込)であった1社を内定しました。
- 内定した業者は、くぬぎ管理組合の住宅棟建設時にアルミサッシ施行戸数で40%の施工実績(最高)がある業者です。
- 1住戸当たりの平均施工単価は、東管理組合の実績と同等でした。

〈〈今後の課題〉〉

- ① 更なるコストダウン交渉 (VE提案)
- ② 各住戸からの要望対応
- ③ エアコン用壁穿孔工事費対応
- ④ 今年度の環境省補助金制度の変更。

[3] 管理組合管理地の利用に関する規約違反について

理事長より24棟、25棟間の植え込み斜面(けもの道)に無断で設置された通路用手摺柵を撤去するよう要請がありました。 【審議事項】

〈〈経緯〉〉

- かねてより24棟、25棟間のけもの道を通路として利用している住民がおり、安全上の配慮からカラーコーン、ロープで通行禁止の警告表示をしてきました。
- 3月28日夜間、3名の男性により24棟、25棟間のけもの道に竹製手摺柵が設置されました。
- 24棟、25棟間のけもの道は、共有財産の土地であり、総会の承認なく勝手に土地を改造してはいけないと規約に定められており、本手摺柵の設置は改造にあたるため規約に違反します。
- 本日の理事会で審議承認の上、手摺柵の撤去を行います。

〈〈意見〉〉

- 手摺柵撤去は簡単にできますが、通行禁止の警告表示をしても通行する住民がおり、いたちごっこです。管理組合として通行禁止、手摺柵撤去はトラブル回避のためにも適切です。  
⇒撤去後の対応として、クリーンデー等の機会に住民に説明し、住民から通路の要望があれば正式に理事会へ提案書を出していただきたい。
- 撤去後は通行禁止の警告看板を設置したらどうか。
- 繰り返し無断改造がなされた場合は警察に通報することも考えたらどうか。  
《24棟、25棟間の植え込み斜面に無断設置された手摺柵の撤去について、出席理事全員の賛成で承認されました》  
⇒本日の理事会終了後に、理事長他多数の理事で竹製手摺柵の撤去を行い、竹製の材料は証拠品として管理組合で一時保管します。後日、再度警告等の掲示をします。

#### [4] 通常総会議案書(案)の確認

- 1) 第38回通常総会議案書(案)について **【審議事項】**
  - 表紙から順次、ページを送りながら、誤字脱字、言葉遣い、内容、表現、文字の統一性等を主体に確認、訂正作業を行いました。
  - 本年議案書はコスト低減と印刷時間の短縮のため、黒一色刷りで作成します。細則改正箇所は下線表示にします。
  - まちづくりセンターの業務委託費について説明がありました。  
事前の住民説明会として「重要事項説明会」が開催される予定です。  
4月21日(日)10時～：くぬぎ集会所  
新任理事の皆様は、是非出席をしていただきます。  
《指摘・意見》
  - 総会集合時間以後の来場は議決審議に参加できないとあるが問題はないですか。  
→ 5分、10分後の来場でも議決参加させています。過去総会で問題は起きていません。
  - 25ページ部門活動方針施設部門に「(7)駐車場区画番号区画線補修工事」を追加します。
  - 26ページ委員会活動方針 くぬぎ財政健全化委員会の本文に「管理組合費の値上げ要否について」と記載ありますが、総会で問題となりませんか。  
→ 将来逃げて通ることはできない課題であり、あえて管理組合費の値上げ問題を記載しました。
  - 33ページ7号議案A E D収納ボックス取付工事(案)について、「7ヵ所に設置」とありますが7ヵ所の具体的場所を記載する必要はないですか。  
→ 設置場所を記載します。
  - 39ページフローリング仕様断面図の①基本図の他の図②～④には参考図と表記してはどうですか。  
→ 参考図と表記します。
  - 通しのページ数の整合性をとります。  
字句の訂正及び数値の訂正をし、訂正議案書(案)を正式議案書(案)として確認、

その他の修正については事務局に一任させていただきたいと提案がありました。

《議案書について、出席理事全員の賛成で、正式議案書とし、修正事項については事務局に一任することが承認されました》

2) 令和元年度収支予算(案)について

**【審議事項】**

数値の訂正及び項目の変更、追加内容を確認し、収支予算(案)を審議しました。

《令和元年度収支予算(案)は、出席理事全員の賛成で承認されました》

[5] 定例理事会（第12回）の開催予定

日時：2019年4月20日(土)10：00～

場所：くぬぎ集会所洋室1

以上